Mél.
8°
4 (10)

ASSOCIATION FRANÇAISE

POUR

L'AVANCEMENT DES SCIENCES

Fusionnée avec

L'ASSOCIATION SCIENTIFIQUE DE FRANCE

(Fondée par Le Verrier en 1864)

Reconnues d'utilité publique

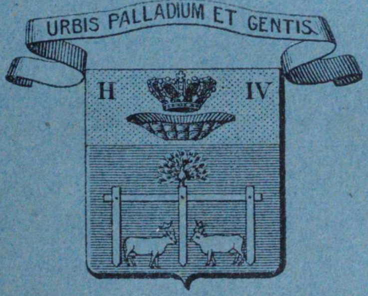
CONGRÈS DE PAU

1892

M Cheysson

Les Habitations à bon marché

BIBLIOTHÈQUE



PARIS

AU SECRÉTARIAT DE L'ASSOCIATION

28, RUE SERPENTE

BIBLIOTHEQUE FNSP
1 276 131

revenu effectif de son portefeuille, au lieu d'un intérêt arbitraire dont on avait tenté de faire un bénéfice pour le budget, c'est-à-dire le triomphe de ce principe : *ni gain ni perte sur la gestion des épargnes populaires par l'État ;*

c. La création définitive d'une réserve générale ;

d. La répartition facultative des rentes du portefeuille de la Caisse centralisante ;

e. Le libre emploi réglé des réserves ou fortunes personnelles des caisses d'épargne ;

f. La disponibilité généralisée et légalisée du dixième des bonis annuels en œuvres locales de bien social.

Ce sont là des résultats dont l'importance a échappé à la presse, mais est considérable.

Il reste à conquérir un point plus important encore : le libre emploi d'une partie des fonds de dépôts, facultatif, limité au quart de ces fonds, restreint aux caisses autonomes par un véritable excès de prudence (car à l'étranger les caisses municipales ne sont pas soumises à un autre régime), réglementé avec une circonspection extrême. Même sur cette partie décisive de la réforme, l'adoption n'en a été empêchée que par des erreurs de scrutin le lendemain rectifiées, mais irrévocables. Aussi la commission renouvelle-t-elle sa proposition en vue de la deuxième lecture.

Entre temps, un fait caractéristique s'est produit, qui donne raison une fois de plus à l'école réformiste. La rente 3 0/0 a atteint, a dépassé le pair, en sorte que, dans l'emploi des fonds des caisses d'épargne, l'État achète ses propres valeurs au-dessus du pair, ce qui, en vérité, ne serait pas licite à une société commerciale, et ce qui abaisse chaque jour davantage la productivité des emplois.

Ainsi les faits corroborent, ils corroboreront de plus en plus, comme on peut dire, vous l'avez constaté, que l'expérience universelle confirme, les vues de la science économique sur la grande question dont je viens de tracer les lignes essentielles. J'attache infiniment de prix à ce que votre Association scientifique apporte l'autorité doctrinale de son assentiment aux efforts de ceux qui poursuivent en ce sens une réforme nécessaire, et notamment de l'illustre président d'honneur de cette Section, M. Léon Say.

BIBLIOTHÈQUE Mel. 4
Mel. 8° 4 (10)

M. É. CHEYSSON

Inspecteur général des Ponts et Chaussées, Vice-Président de la Société française des Habitations à bon marché, Président de la Société des Habitations économiques d'Auteuil, à Paris.

LES HABITATIONS A BON MARCHÉ

— *Séance du 16 septembre 1892* —

Parmi les questions qui rentrent dans le domaine du quatrième groupe de ce Congrès, le groupe des Sciences économiques, il n'en est peut-être pas de plus importante que celle de l'habitation populaire et de plus digne de fixer l'attention de l'Association française.

Je ne reviendrai pas sur les dangers de toute sorte que présente l'insalubrité du logement, sur l'hygiène domestique, sur la santé publique, sur la moralité des familles, sur la paix sociale : aveugle qui ne les verrait pas. Je ne dirai rien non plus des admirables tentatives qui ont été faites de divers côtés, par les classes aisées, par les patrons, pour améliorer le logement du peuple, depuis les Sociétés de Mulhouse jusqu'à celles du Havre, de Rouen, de Lyon, de Marseille et de Paris. De nombreuses descriptions (1) nous ont familiarisés avec ces combinaisons philanthropiques : il s'agit plutôt aujourd'hui de les pratiquer que de les faire connaître.

Mais il existe pour lutter contre le taudis, deux autres facteurs très puissants, dont le rôle est encore resté en France sans application, tandis qu'il se montre ailleurs très efficace. Ces deux facteurs sont l'État et l'intéressé lui-même. Le mal à combattre est si profond et si grave qu'il faut faire appel à l'action concourante de toutes les forces, sans en négliger aucune. Que les théoriciens à système discutent la préférence à donner à l'une ou à l'autre de ces forces, — *grammatici certent*, — les hommes de bon vouloir, ceux qui tendent surtout au résultat pratique, écartent toute exclusion dogmatique et prennent leur bien où ils le trouvent.

Je voudrais dire en quelques mots ce qu'ont fait, dans ces derniers

(1) Voir, entre autres, *la Question de l'habitation ouvrière en France et à l'étranger*, par M. É. Cheysson. (Masson.)

temps, des pays voisins, en mettant en jeu l'initiative de l'État et celle des ouvriers, et en dégager un enseignement pour nous-mêmes. Tel sera l'objet de cette rapide communication.

I. — L'État.

Qu'on s'en applaudisse ou qu'on s'en afflige, l'État tient une place énorme dans nos sociétés contemporaines : on le rencontre à chaque pas ; il faut compter avec lui. Aussi bien dans la question des habitations ouvrières que dans toutes les autres, on a besoin de ne pas l'avoir contre soi, et l'on peut même faire appel à son concours, pourvu qu'on ne l'attire pas hors de sa sphère et qu'on n'empiète pas sur celle de l'effort personnel.

L'État exerce une action légitime et nécessaire, tant qu'il la limite aux intérêts généraux qui ne seraient pas assurés sans lui, ou tant qu'il se borne à suppléer soit à l'impuissance, soit aux défaillances, soit au mauvais vouloir de l'initiative privée, en prenant momentanément sa place ; mais à la condition qu'il cherche avec sincérité à s'effacer graduellement devant elle, à s'abstenir et à se rendre inutile.

C'est cette disposition intime qui sépare, comme par un abîme, le socialisme d'État et ce qu'on pourrait appeler « le libéralisme d'État » : le premier, tendant sans cesse à accroître ses attributions et s'irritant de toute velléité d'indépendance comme d'une atteinte à ses prérogatives ; le second s'applaudissant, au contraire, des progrès de tout mouvement salutaire, même s'il y a été étranger, ou s'il n'y est intervenu au début que par quelque encouragement ou par « une chiquenaude initiale ».

Ces deux politiques de l'État : l'une malfaisante, l'autre souhaitable, se retrouvent très nettement aux prises sur le terrain des habitations ouvrières.

Tout d'abord, on comprend que l'État ne se désintéresse pas de cette question. Il a le devoir et le droit de ne rester ni indifférent ni inactif devant ces logements où sont violées les règles les plus élémentaires de l'hygiène et qui sont à la fois privés d'eau, d'air et de lumière. Dans de pareils milieux, les corps s'atrophient et contractent le germe de maladies qui abâtardissent et déciment la race, sans parler des dangers qu'y courent les âmes et les cœurs.

Ce n'est pas seulement la santé et la moralité individuelles des ouvriers qui sont menacées par de tels logements : c'est aussi la santé et la moralité publiques. Le taudis se venge et exerce sur les quartiers riches de terribles représailles par ses menaces d'épidémie et d'agitations populaires. « Ce n'est pas seulement de la vertu, a dit avec force M. le Dr Du

Mesnil, c'est encore de l'héroïsme qu'il faudrait à tout ce monde pour ne pas contracter dans ces bouges la haine de la société. »

Il est donc nécessaire, à tous ces points de vue, que l'État se préoccupe d'améliorer une telle situation.

En premier lieu, il est tenu de faire la même guerre aux logements insalubres qu'aux aliments malsains. Un propriétaire ne doit pas pouvoir plus impunément porter atteinte à la santé de ses locataires qu'un épicier à celle de ses clients. Malheureusement, combien ne reste-t-il pas à faire pour que l'État, dans la plupart des pays et en particulier dans le nôtre, s'acquitte pleinement de ce devoir!

L'État peut encore, sans se heurter à aucune objection de principe, ni à aucune susceptibilité doctrinale, contribuer efficacement à l'amélioration du logement ouvrier, en procédant à des enquêtes qu'il est seul en mesure de mener à bien, tant par l'ampleur de ses ressources que par celle de son autorité.

C'est le procédé qu'ont suivi nos voisins, notamment en Angleterre et en Belgique, chaque fois qu'il s'est agi d'un mal à guérir, d'une réforme à opérer. Il a surtout montré son efficacité précisément en matière de logements ouvriers, où rien ne vaut l'observation directe des faits. Quand on les a vus par soi-même, on en rapporte une impression ineffaçable. Il est de ces choses — disons le mot : de ces horreurs — qui ne subsistent que parce qu'on les ignore; le jour où l'on se décide à les regarder bien en face, elles sont plus d'à moitié guéries. Des enquêtes de ce genre secouent la torpeur publique par les révélations qui les accompagnent. C'est comme un examen de conscience qui précède les résolutions généreuses.

L'État nous rendra donc un signalé service, le jour où il voudra bien entreprendre cette œuvre d'enquête qui dépasse nos forces et qui serait une admirable préface à une campagne décisive contre les mauvais logements.

Il peut encore la seconder : par la création d'un musée d'économie sociale, qui mette sous les yeux du public des plans et des modèles et qui fasse ainsi son éducation ; par l'établissement de métropolitains qui assurent des relations économiques et rapides entre le centre des villes et leur banlieue et permettent ainsi à la population ouvrière d'aller chercher au loin, après sa journée de travail, des maisons édifiées sur des terrains à bas prix, de l'espace et de l'air.

Enfin, en tant que patron, — et il est le plus grand de tous les patrons, — l'État peut et doit donner le bon exemple en se préoccupant d'améliorer le logement du personnel de ses manufactures et de ses ateliers. Venant de haut, un tel exemple serait contagieux dans les pays où tous les regards sont tournés vers l'État, et où chacun semble attendre de lui l'impulsion.

Est-ce là tout ce que nous avons à demander à l'État? N'a-t-il pas plus et mieux à faire?

Si nous consultons l'exemple des pays étrangers qui nous ont devancés dans cette voie, nous voyons que, mis en présence de la question des habitations ouvrières et sommé par la nécessité de la résoudre, l'État n'a pas hésité à recourir à des mesures d'intervention plus directes et moins discrètes.

La première idée qui se présente naturellement à l'esprit est celle de faire construire des maisons par l'État. Éloignant tout calcul de spéculation, ne s'inspirant que de l'intérêt du peuple, il réalisera, dit-on, des prodiges d'économie par la masse même des constructions du même type, par la bonne entente des détails, par la concentration de l'œuvre, par la suppression des intermédiaires; il assurera à ses locataires des logements salubres et à très bas prix; en même temps et par voie de répercussion bienfaisante, il condamnera à la modération les propriétaires de droit commun, aujourd'hui si âpres à la curée.

Voilà, pris sur le vif, le socialisme d'État, l'État providence, l'État père de famille. C'est cette fausse conception du rôle et des devoirs de l'État qui a engendré tant de systèmes, dont l'histoire nous a démontré les dangers, et entre autres ce fameux « pacte de famine », erreur économique bien plus qu'odieuse spéculation sur la misère du peuple.

C'est cette même conception qu'on retrouve encore dans une loi anglaise toute récente (18 août 1890), où nos voisins ont essayé de refondre et de codifier leur législation si touffue et par endroits si incohérente sur les logements insalubres.

La première partie de cette loi se réfère aux *îlots insalubres (unhealthy areas)*; la seconde, aux *habitations insalubres (unhealthy dwelling houses)*; la troisième, aux *habitations ouvrières (working class lodging houses)*.

Au milieu de dispositions excellentes, cette troisième partie en contient de beaucoup plus contestables, nettement empreintes de socialisme d'État, ou plutôt — ce qui ne vaut guère mieux — de socialisme municipal.

« L'autorité locale, dit l'article 59, peut, sur tout terrain acheté ou aménagé par elle à ses frais, construire des maisons propres à recevoir des ménages ouvriers ou transformer à cet effet des maisons existantes; elle peut également modifier, élargir, réparer ou améliorer les mêmes locaux, ainsi que les disposer, les *meubler*, les *garnir de tout le mobilier, des accessoires et des commodités désirables.* »

Voilà du coup la ville transformée en constructeur de maisons, bien mieux encore, en logeur en garnis, étape importante vers cet idéal caressé par plusieurs écoles en *iste*, où la commune, en excellente mère, *alma mater*,

voudra bien, après « le bon gîte », nous procurer aussi « le bon souper et le reste ».

Malheureusement, l'insupportable logique des choses vient se mettre en travers de tous ces beaux plans. S'ils devaient se réaliser, l'on verrait encore une fois « se recommencer l'histoire ». Découragés par cette ingérence officielle qui s'alimente dans les coffres inépuisables du Trésor public, les entrepreneurs libres et les simples particuliers se garderaient d'entamer une lutte inégale et s'abstiendraient. On sait que « quand le bâtiment va, tout va ». Or, le bâtiment n'irait plus : tout mouvement s'arrêterait en dehors des chantiers municipaux. Il faudrait donc s'enfoncer de plus en plus dans cette voie de l'intervention à outrance, pour répondre aux besoins d'une clientèle toujours plus nombreuse et plus exigeante.

Sous cette poussée irrésistible, on serait fatalement conduit à baisser le taux des loyers, à améliorer « le mobilier et les accessoires », à multiplier « les commodités désirables » suivant les expressions de la loi anglaise, pour plaire au plus grand nombre, c'est-à-dire à mettre à mal les finances municipales, à encourager le gaspillage et à étouffer l'industrie libre sous l'étreinte de l'État, qui fait mal et chèrement la besogne du commerce et de la liberté.

Tout autre est l'esprit d'où procèdent d'autres lois récemment intervenues sur le même sujet et aux mêmes fins, en Autriche et en Belgique, c'est-à-dire, la loi du 9 février 1892, pour le premier de ces deux pays, la loi du 9 août 1889, pour le second.

Ces lois, animées par le libéralisme d'État, mettent, il est vrai, la puissance publique au service de la grande cause des habitations ouvrières, mais sans la faire sortir de ses attributions légitimes. Bien loin de tarir les initiatives privées, elles s'efforcent de les provoquer, de les encourager et de les guider. Autant une loi d'intervention directe est pernicieuse en faisant le vide autour d'elle, autant ces lois belge et autrichienne sont bienfaisantes, en donnant libre essor à ces forces confuses et latentes, à « ce potentiel » qui n'attend, pour jaillir, qu'une étincelle excitatrice.

Pour imprimer un grand élan aux habitations ouvrières, il faut, d'abord, des hommes de bien qui prennent la tête du mouvement, qui soient à la fois des moniteurs et des remorqueurs; il faut, en second lieu, de l'argent à bas prix.

La loi belge a donné une heureuse solution à chacun de ces deux problèmes.

Les hommes de bien ne manquent pas : ce qui les stérilise, c'est leur isolement et leur inexpérience; ce qui leur fait défaut, c'est une provocation qui les révèle à eux-mêmes et aux autres; c'est une direction

qui les groupe et les mette en œuvre. Que de germes ainsi étouffés! que d'activités en puissance, que de bons vouloirs qui se rouillent, surtout en province, comme des épées au fourreau!

Pour tirer parti de toutes ces forces qui sommeillent, la Belgique a eu l'idée de se couvrir d'un réseau de comités de patronage, institués dans chaque arrondissement administratif et chargés précisément d'être les initiateurs et les guides du mouvement local. Ces comités doivent être des foyers de propagande pour l'idée des habitations ouvrières et concourir à sa réalisation pratique. Ils forment une sorte de trait d'union entre l'État, qui est trop grand, et l'individu, qui est trop petit; ils font parvenir à l'État les demandes individuelles et canalisent ses faveurs, pour qu'elles arrivent sûrement et utilement à leur destination. Ils répandent partout l'expérience chèrement acquise çà et là; ils épargnent les erreurs et les tâtonnements qu'on a subis ailleurs et permettent ainsi d'appliquer du premier coup les solutions éprouvées. Ils donnent un aliment à tous ces bons vouloirs qui s'atrophient dans l'inaction et contribuent à recréer une vie locale, en ranimant dans l'organisme social les membres plus ou moins engourdis et en diminuant la congestion du cerveau.

Après avoir ainsi pourvu à l'organisation de ce patronage, la loi belge a su également renverser le second obstacle que rencontrent les entreprises de maisons ouvrières : celle d'obtenir de l'argent à bon marché. En général, les capitalistes ne se sentent guère attirés de ce côté par l'étiquette de l'œuvre, et les Sociétés qui s'y dévouent ont peine à réaliser les ressources nécessaires à leur action. En même temps, à côté de cette difficulté de se procurer des capitaux pour ce genre de placements, se dresse celle de trouver des emplois fructueux aux milliards de l'épargne, qui s'entassent stérilement dans les coffres du Trésor. Il semble donc naturel de résoudre la première difficulté par la seconde, c'est-à-dire de mettre les fonds de l'épargne à la disposition des entreprises d'habitations à bon marché.

C'est précisément ce qu'a fait la loi belge du 9 août 1889, qui a autorisé la Caisse générale d'épargne et de retraite à employer ainsi une partie de ses fonds disponibles, après avoir pris l'avis du comité de patronage. Un règlement du 31 mars 1891 fixe à 3 0/0 le taux des prêts et avances aux Sociétés anonymes ou coopératives de constructions et le réduit à 2 1/2 0/0 pour les Sociétés de crédit, qui, sans construire elles-mêmes, font des avances aux ouvriers.

Avec de l'argent à 2 1/2 0/0, il en coûte moins cher pour s'assurer en vingt ans la propriété d'une maison saine et confortable que pour acquitter le loyer annuel d'un taudis infect.

Peut-on imaginer un circuit plus bienfaisant que celui de cette épargne du peuple, qui retourne au peuple pour améliorer son logement? Et quel

contraste avec notre système de l'adduction forcée dans les caisses de l'État, avec tous ses embarras et ses dangers à la fois politiques, économiques et sociaux! Aussi ne saurait-on souhaiter trop vivement que les caisses d'épargne soient enfin dotées d'une autonomie sagement réglementée, qui leur permette, à l'instar de leurs sœurs des autres pays, de consacrer une partie de leurs ressources à cette salutaire destination.

Outre cet avantage de l'argent à bas prix, les lois récemment intervenues en Belgique, en Angleterre et en Autriche, accordent aux opérations dont il s'agit des immunités fiscales, en entourant ces faveurs de précautions destinées à empêcher qu'elles soient détournées de leur objet et que des spéculateurs puissent se glisser à travers les mailles de la loi.

Enfin, pour dissiper l'hésitation naturelle qui pourrait arrêter un père de famille prudent, au moment d'entamer une campagne qui doit se couronner seulement au bout de vingt ans et plus par la propriété de la maison, la loi belge comporte, au profit de cet acquéreur, une combinaison très économique d'assurance sur la vie qui décharge la famille de tout paiement et la rend immédiatement propriétaire dès la mort du père, si cette mort survenait avant sa libération, serait-ce même le lendemain de la signature du contrat.

Telles sont les principales dispositions de cette loi belge, qui répond à toutes les données essentielles du problème, qui laisse l'État dans les bornes de son domaine légitime et respecte les droits de l'initiative privée, à laquelle il donne un vigoureux appui.

II. — L'association coopérative à l'étranger.

En dehors de l'État et du patron, les ouvriers peuvent beaucoup pour améliorer leur logement, et ils l'ont bien prouvé dans divers pays où ils ont obtenu, par leurs propres efforts, des résultats qu'on peut, sans exagération, qualifier de merveilleux.

C'est surtout en Angleterre que ce groupement des ouvriers s'est montré le plus fécond, en prenant la forme de Sociétés de construction *(Building Societies)*, qui constituent leur capital par les cotisations mensuelles ou hebdomadaires de leurs membres.

Le dernier compte rendu du *Registrar Office* constate que, au 1er janvier 1893, le total des Sociétés, dans le Royaume-Uni, était de 2.767, avec 587.856 membres (1). Le montant des versements effectués en 1892

(1) Bon nombre de Sociétés n'ont pas envoyé leurs comptes rendus et ne sont pas comprises à ce total.

s'est élevé à un demi-milliard; l'actif, y compris les créances hypothécaires, atteignait 1.300 millions de francs.

C'est par milliers que surgissent les maisons ouvrières sous la puissante impulsion de ces Sociétés. Elles en avaient, dès 1865, construit 8.000 à Birmingham, 18.000 à Leeds.

Aux États-Unis, mêmes résultats. En 1888, le nombre des *cooperative building and loan Associations* était évalué à 3.500; leur capital, à un milliard et demi de francs; leurs épargnes, fixées en immeubles, à deux milliards et demi.

En Belgique, la loi du 9 août 1889, dont j'ai analysé plus haut les dispositions principales, s'est attachée à susciter ces Sociétés coopératives par des faveurs fiscales et des facilités de crédit, et elle y a réussi amplement.

Un dixième du capital souscrit suffit pour la constitution régulière d'une de ces Sociétés. Les actions étant nominatives, l'engagement pris par des souscripteurs sérieux constitue un gage solide sur lequel la Caisse générale d'épargne et de retraite prête moitié du capital souscrit et non versé. Elle avance, en outre, la moitié ou les trois cinquièmes de la valeur des immeubles, suivant qu'il s'agit d'une Société de constructions ou de crédit.

Il résulte de ces dispositions que, moyennant le versement de 10.000 fr. sur un capital souscrit de 100.000 francs, une Société anonyme de constructions obtiendra une avance égale à ce capital (1). S'il s'agit d'une Société anonyme de crédit, le même versement de 100.000 francs sur un capital souscrit de 100.000 francs leur donnera droit à un prêt de 155.000 francs. Ainsi, avec un simple débours de 10.000 francs, les actionnaires pourront disposer de 183.300 francs et procurer une maison de 3.000 francs à 61 ouvriers, sous la condition que chacun de ces derniers dispose d'une épargne de 300 francs pour cette acquisition.

Il est bien entendu que la loi prend des précautions pour n'accorder ses faveurs et ses facilités qu'aux Sociétés anonymes faisant œuvre de philanthropie et non de spéculation, et, par exemple, limitant à 3 0/0 du capital versé le dividende à distribuer à leurs actionnaires.

Bien que la loi soit récente, on compte déjà en Belgique trente-huit Sociétés de ce genre, dont trente-deux anonymes et six coopératives. Un grand nombre de Sociétés nouvelles sont en voie de formation, non seulement dans les grandes villes, mais même dans de modestes localités rurales. Au 26 novembre 1892, la Caisse générale d'épargne avait prêté,

(1) Soit N le capital souscrit. La formule qui donne le prêt P en fonction de N est la suivante :

$$P = \frac{9}{10} + \frac{N}{2} + \frac{11}{10} + \frac{N}{2}\left(\frac{1}{2} + \frac{1}{n} + \dots \frac{1}{2n}\right) = N.$$

pour la construction d'habitations ouvrières, 1.914.000 francs à 2 1/2 0/0 et 276.000 à 3 0/0.

Le prix de revient de ces maisons est plus bas en Belgique qu'en France, à cause du bon marché relatif, dans le premier de ces deux pays, de la main-d'œuvre, des matériaux et de la vie en général, bon marché qui s'explique en partie par l'absence de droits de douane. J'ai vu à Bruxelles même un type de maison, construit par mon ami M. Lagasse. directeur au Ministère de l'Agriculture et du Commerce, et qui ne dépassait pas 1.400 francs. A Alost, une maison, y compris un grand jardin, n'atteignait pas 2.000 francs. Avec de l'argent à 2 1/2 0/0, la propriété d'une telle maison devient aisément accessible à un ouvrier économe. Elle est dégrevée, d'ailleurs, de toutes ces charges fiscales qui, en France, pèsent si lourdement sur ces combinaisons et stérilisent tant de bons vouloirs. Enfin, l'assurance mixte est mise par la Caisse d'épargne à la disposition du ménage ouvrier et le garantit, ainsi que je l'ai dit plus haut, contre le danger résultant de la mort prématurée du père de famille.

Afin d'assurer à lui-même le paiement d'une somme de 1.000 francs, à la fin du contrat, ou à sa famille ce même paiement s'il meurt avant ce terme, un ouvrier de trente ans doit payer comme prime annuelle :

Pour une durée du contrat égale à	15 ans . .	59 fr. 99 c.
—	20 ans . .	44 fr. 15 c.
—	25 ans . .	35 fr. 13 c.

Si on y ajoute l'intérêt à 3 0/0, soit 30 francs, on trouve, suivant la durée du contrat, des sommes respectivement égales à 89 fr. 99 c., 74 fr. 15 c., 65 fr. 13 c.; de sorte que pour une maison de 3.000 francs, dont un dixième a été acquitté comptant, les charges pour les 2.700 francs restant à payer seront les suivantes :

Durée du contrat :	15 ans . .	242 fr. 97 c.
—	20 ans . .	200 fr. 20 c.
—	25 ans . .	175 fr. 85 c.

Moyennant cette annuité, la famille est assurée d'obtenir la propriété de la maison qu'elle occupe, alors même qu'elle aurait le malheur de perdre son chef avant qu'il n'ait eu le temps de parachever l'œuvre de cette acquisition. Dès le lendemain de la mort du père, la maison, quitte de tout paiement ultérieur, appartient à ses héritiers.

III. — La Pierre du foyer à Marseille.

Pendant que les Sociétés coopératives de construction prenaient une telle extension dans les autres pays et y réalisaient de si grands bienfaits, il y avait lieu de s'étonner et même de s'affliger que nos ouvriers français n'eussent pas su, jusqu'ici, imiter cet exemple. Ils ont tout laissé à faire aux initiatives patronales et bourgeoises et se sont abstenus de les seconder, encore moins de les suppléer. Leur abstention dans cette matière a d'autant plus lieu de surprendre qu'elle contraste avec le sentiment d'indépendance jalouse et parfois ombrageuse qui les anime, même vis-à-vis du patron le mieux disposé et le plus bienveillant. C'est ainsi qu'ils préfèrent les Sociétés coopératives de consommation gérées par eux-mêmes aux économats administrés par les chefs d'industrie. Avec de telles dispositions, comment s'expliquer que, pour une question primordiale comme celle de l'habitation, qui touche aux fibres les plus profondes et les plus intimes de leur personnalité et de leur famille, ils aient pris le parti de s'en désintéresser et de s'en rapporter aux bourgeois du soin de la résoudre, sans y intervenir par leurs propres efforts ?

Heureusement, nous n'en sommes plus aujourd'hui réduits aux regrets stériles. Une première Société coopérative de construction, la *Pierre du foyer*, s'est constituée à Marseille le 18 décembre 1891, grâce à l'initiative de M. Eugène Rostand, le dévoué promoteur de nombreuses et excellentes mesures dans l'intérêt des ouvriers.

Le capital social a été fixé à 55.350 francs, divisé en 1.107 actions de 50 francs, réparties entre 88 actionnaires.

C'est la Société qui construit elle-même, mais pour le compte du futur locataire. Supposons que la maison doive coûter 5.000 francs. Il devra souscrire 100 actions de 50 francs, libérées d'un dixième et s'engager à verser au moins 10 centimes par mois et par action, c'est-à-dire 120 francs par an pendant une période suffisante pour l'amortissement de sa dette. La durée de cette période sera, par conséquent, variable avec le versement mensuel et le rendement des actions (1), et pourra être sensiblement abrégée, si le locataire affecte à sa libération des versements supplémentaires, provenant de successions, de gratifications, de bonis coopératifs, en un mot d'aubaines.

Les charges annuelles du locataire s'établissent comme il suit :

(1) Si l'intérêt servi aux actions est de 3 0/0, cette période d'amortissement sera :

De 25 ans	avec un versement mensuel de	10 centimes
De 21 ans	—	15 —
De 15 ans	—	20 —

Loyer proprement dit — 4 0/0 sur 5.000 francs	Fr.	200
Frais généraux (1) — 2 0/0 —		100
Loyer	Fr.	300
Amortissement		120
Annuité	Fr.	420

Quand l'amortissement est complet, les actions sont « mures », d'après l'expression américaine; le locataire les transfère à la Société, qui les annule et qui lui transfère en échange la propriété de sa maison (2).

Par suite des anticipations consenties par certains actionnaires, les versements sur les actions s'élèvent actuellement à 22.250 francs et ont permis d'entreprendre la construction de trois maisons sur des types différents et concertés avec les acquéreurs.

Ces trois maisons, dont les plans sont parfaitement combinés et font grand honneur à l'architecte (3), sont en voie d'achèvement et vont être incessamment inaugurées (4). Des négociations sont ouvertes pour une quatrième maison, qui serait construite par le locataire lui-même, la Société jouant vis-à-vis de lui le rôle de banquier à la façon des Sociétés belges et des *building Societies* anglo-saxonnes.

Les promoteurs et les directeurs de la « Pierre du foyer », en nous envoyant ces détails, nous expriment leur foi dans l'avenir de cette institution, qui répond, disent-ils, à un véritable besoin et qui est accueillie avec sympathie par l'opinion publique. Avec eux, nous croyons que cette initiative sera féconde et nous lui souhaitons de grand cœur tout le succès qu'elle mérite.

IV. — Projet de loi sur les habitations ouvrières.

Pour assurer la réalisation de ce vœu et pour secouer l'engourdissement des initiatives ouvrières dans cette direction, nous croyons nécessaire de faire appel, comme en Belgique, aux incitations et aux encouragements de la loi. En présence du mal si grave et si général auquel il s'agit de porter remède, on ne peut, comme nous l'avons dit, se passer du concours de l'État, à la condition qu'il se renferme dans sa sphère légitime d'action.

C'est en s'inspirant de cette idée et des modèles fournis par les légis-

(1) Ces frais généraux comprennent les frais d'entretien, redevances annuelles... Si le montant n'atteint pas 2 0/0, l'excédent est inscrit au crédit du compte courant du locataire pour hâter sa libération.

(2) Voir, pour de plus amples détails sur ce mécanisme et sur la constitution de la Société, la *Pierre du foyer,* par É. Cheysson. (Masson.)

(3) Ces plans ont été primés dans le concours ouvert par la Société française des Habitations à bon marché.

(4) L'inauguration en a eu lieu le 27 septembre 1892.

lations étrangères que la Société française des Habitations à bon marché (1) a élaboré une proposition de loi déposée, le 5 mars 1892 à la Chambre par son président, M. Jules Siegfried, et signée avec lui par soixante-quatorze de ses collègues.

Comme la loi belge, cette proposition constitue des comités locaux de patronage; elle autorise les caisses d'épargne et diverses autres caisses publiques à faire, dans des limites prudentes, des prêts aux Sociétés anonymes ou coopératives de construction de maisons ouvrières; elle facilite et subventionne les combinaisons d'assurance mixte en cas de vie et de décès au profit du locataire; elle accorde certaines immunités fiscales; enfin elle apporte à notre droit successoral un tempérament en faveur de la maisonnette pour l'empêcher de sortir de la famille à la mort du père.

La Chambre a voté en seconde lecture ce projet de loi, qui est aujourd'hui devant le Sénat. Elle a également voté le projet de loi sur les Sociétés coopératives, qui comprend les Sociétés coopératives de construction, et les fait bénéficier des encouragements attribués aux autres formes de la coopération.

L'idée fait donc son chemin à la fois dans la loi et dans les mœurs. Le 22 juin dernier, la Société d'hygiène et de médecine publique, qui a compté parmi ses présidents notre cher et éminent secrétaire général, M. Gariel, votait la résolution suivante :

« Considérant l'intérêt que présente pour la santé publique l'hygiène de l'habitation et en particulier celle du logement du pauvre;

» Considérant les efforts législatifs qui viennent de se produire en Belgique, en Angleterre, en Autriche pour combattre l'insalubrité des petits logements et développer la construction de maisons salubres et à bon marché,

» Émet le vœu que la France entre sans tarder dans la même voie et appuie le principe du projet de loi actuellement déposé devant la Chambre des députés en vue d'obtenir l'amélioration des petits logements. »

Sans ralentir les méritoires efforts du patronage et des Sociétés philanthrophiques, ce qui importe surtout aujourd'hui, c'est d'associer les ouvriers à l'œuvre qui s'adresse aux profondeurs mêmes de leur vie domestique et à l'intimité de leur famille; c'est d'importer chez nous la Société coopérative de construction avec les merveilles qu'elle a faites ailleurs; c'est aussi de développer ce mouvement, au moins au début et pour vaincre le frottement initial, par des dégrèvements et des facilités de crédit, qui exigent l'intervention de la loi.

(1) Cette Société, reconnue d'utilité publique, s'est donné pour tâche de provoquer et de guider les initiatives locales en faveur du logement ouvrier. Elle met à leur disposition des modèles de statuts, des plans, des conseils et son appui moral. Elle publie un bulletin très documenté, institue des concours, ouvre des enquêtes et tient la tête du mouvement qui s'accentue de ce côté. (Son siège social est 15, rue de la Ville-l'Evêque.)

Attirer les ouvriers de ce côté, en dépit des meneurs qui veulent les entraîner ailleurs, — j'entends les mauvais meneurs, puisque, paraît-il, on a découvert qu'il y en avait de bons (1), — obtenir du Parlement des mesures analogues à celles que viennent d'édicter l'Autriche, l'Angleterre et la Belgique, tel est le double vœu que je prends la liberté de recommander aux sympathies de l'Association française (2). Sa voix a dans le pays un retentissement si grand et si légitime qu'elle sera certainement écoutée si elle veut s'élever en faveur de cette noble cause : l'amélioration du logement populaire.

M. Frédéric PASSY

Membre de l'Académie des Sciences morales et politiques, à Neuilly-sur-Seine.

LE CONGRÈS ET LA CONFÉRENCE DE BERNE

— *Séance du 16 septembre 1892* —

J'ai parlé plus d'une fois, dans les réunions de notre Association comme ailleurs, de la guerre et des procédés recommandés pour remplacer, par des solution amiables ou juridiques, les solutions coûteuses et précaires de la force. Je ne voudrais pas reprendre la question à ce point de vue et je n'essaierai ni de faire une fois de plus le procès à la guerre, ni de démontrer que les nations, comme les individus, sont tenus de respecter dans leurs relations la justice et la morale. Je voudrais seulement, sur l'invitation de notre Président, marquer où en est aujourd'hui en fait la question et enregistrer, comme autant de points acquis au débat, les principaux résultats des réunions qui se sont tenues, il y a quelques semaines, à Berne.

(1) Voir in *Journal des Économistes* (numéro d'août 1892) la discussion qui a eu lieu, le 5 août dernier, devant la Société d'Économie politique sur *l'utilité des meneurs dans les ateliers de la grande industrie.*

(2) Ce vœu est en bonne voie de réalisation. Le projet de loi Siegfried a été voté par la Chambre des députés, en première lecture, le 18 mars 1893, et en seconde lecture, huit jours après, le 25 mars. *(Note du Secrétariat de l'Association.)*

S

ASSOCIATION FRANÇAISE
POUR L'AVANCEMENT DES SCIENCES

EXTRAIT DES STATUTS ET RÈGLEMENT

STATUTS

Art. 4. — Les membres de l'Association sont admis, sur leur demande, par le Conseil.

Art. 5. — Sont membres de l'Association les personnes qui versent la cotisation annuelle. Cette cotisation peut être rachetée par une somme versée une fois pour toutes. Le taux de la cotisation et celui du rachat sont fixés par le Règlement.

Art. 6. — Sont membres fondateurs les personnes qui ont versé, à une époque quelconque, une ou plusieurs souscriptions de 500 francs.

Art. 7. — Tous les membres jouissent des mêmes droits. Toutefois, les noms des membres fondateurs figurent perpétuellement en tête des listes alphabétiques, et ces membres reçoivent gratuitement, pendant toute leur vie, autant d'exemplaires des publications de l'Association qu'ils ont versé de fois la souscription de 500 francs.

RÈGLEMENT

Art. 1er. — Le taux de la cotisation annuelle des membres non fondateurs est fixé à 20 francs.

Art. 2. — Tout membre a le droit de racheter ses cotisations à venir en versant une fois pour toutes, la somme de 200 francs. Il devient ainsi membre à vie.

Il sera loisible de racheter les cotisations par deux versements annuels consécutifs de 100 francs.

Les membres ayant payé pendant vingt années consécutives la cotisation annuelle de 20 francs pourront racheter les cotisations à venir moyennant un seul versement de 100 francs.

Tout membre qui, pendant dix années consécutives, aura versé annuellement une somme de 10 francs en sus de la cotisation annuelle sera libéré de tout versement ultérieur. Ces versements supplémentaires seront portés au compte Capital.

La liste alphabétique des membres à vie est publiée en tête de chaque volume, immédiatement après la liste des membres fondateurs.

Les membres ayant racheté leurs cotisations pourront devenir membres fondateurs en versant une somme complémentaire de 300 francs.

Les souscriptions des membres fondateurs peuvent être versées en une seule fois ou en deux versements annuels consécutifs de 250 francs.

Les souscriptions sont reçues :
Au Secrétariat, 28, rue Serpente, à Paris.

Imp. J. MORIEU, 47, r. des Saints-Pères.